

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 421/2023/DS-PT
Ngày 15 – 12 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 10 và ngày 05, 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 276/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Thu H1, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Thu H1: Bà Lý Ngọc T5, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C . (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phan Hữu H2, sinh năm 1959 (có mặt tại phiên tòa ngày 17/10 và ngày 05/12, vắng mặt tại phiên tòa ngày 15/12/2023).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1959 (có mặt tại phiên tòa ngày 17/10).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Bà Phan Thị Kim Ph, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 11 năm 2023, có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N1, ông Phan Hữu H2: Luật sư Ngô Đình Chiến - Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Tăng Văn D, sinh năm 1975 (vắng mặt);
2. Anh Tăng Thanh N3, sinh năm 1978 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..
3. Chị Tăng Nhật T1, sinh năm 1981(vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Số A, phường B, thị x, tỉnh B .
4. Chị Tăng Nhật L, sinh năm 1984 (vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp Kinh 8, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tăng Thanh N3, anh Tăng Văn D, chị Tăng Nhật T1, chị Tăng Nhật L: Bà Lý Ngọc T5, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C . (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1946 (vắng mặt);
6. Ông Lê Minh Toàn, sinh năm 1965 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh C.
7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1970 (vắng mặt);
8. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1968 (vắng mặt);
9. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1947 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H4: Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1968; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C (vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh C (vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Lý Ngọc T5 trình bày:

Vào năm 2015 ông Tăng Văn Sáu, bà Lâm Thị Thu H1 có nhận chuyển nhượng từ ông Phan Hữu H2 và bà Nguyễn Thị N1 02 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C. với tổng diện tích là 29.890 m²: thửa thứ nhất có diện tích 19.840 m² và thửa thứ hai là 10.050 m² với giá là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, có chứng thực của UBND xã Đông Hưng và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm xong thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất khoảng 02 tháng thì ông Sáu đột ngột qua đời, sau khi ông Sáu chết thì ông H2 và bà N1 không thực hiện việc giao đất cho bà H1. Sau đó bà H1 nhiều lần đến gặp ông H2 và bà N1 yêu cầu giao đất nhưng ông H2 và bà N1 không thực hiện mà đưa ra nhiều lý do khác nhau không phù hợp. Ông H2 và bà N1 phủ nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Sáu và bà H1, ông H2 và bà N1 cho rằng có nhiều lý do khách quan nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sáu và bà H1. Nay nguyên đơn yêu cầu ông H2 và bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho bà H1 phần đất đã chuyển nhượng là 29.890 m², tháo dỡ di dời nhà, tài sản, cây trồng, vật nuôi giao đất đã chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất theo tiền thuê đất ở địa phương.

Bị đơn, ông Phan Hữu H2 và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Ông bà thừa nhận có ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy sang nhượng đất nhưng lý do ông bà ký tên vào là do trước đây ông bà bị bề hội, có nhiều chủ hội đến đòi nợ, trong khi đó ông bà cũng có thiếu tiền hội của ông Sáu và bà H1 nên vợ chồng ông Sáu và bà H1 kêu ông bà viết giấy nợ với số tiền 1.110.000.000 đồng (Một tỷ một trăm mười triệu đồng) nhưng thực tế ông bà không có thiếu nợ ông Sáu và bà H1 và ông Sáu và bà H1 kêu ông bà làm giấy chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Sáu đứng ra giữ đất dùm cho ông bà để ông bà canh tác tiếp tục trả nợ cho vợ chồng ông Sáu và bà H1. Tin tưởng lời của ông Sáu và bà H1 nên ông bà viết giấy sang nhượng 20 công đất cho ông Sáu và bà H1 với số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) nhưng thực sự ông không có nhận tiền của ông Sáu và bà H1. Khi đó ông bà mới nói có nợ Ngân hàng Đông Á số tiền 530.000.000 đồng, lúc đó ông Sáu kêu ông bà chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Sáu để ông Sáu đi vay tiền vì ông Sáu nói có quen biết nên vay được nhiều tiền về để trả nợ. Ông bà nghe ông Sáu nói vậy thì đồng ý, còn đối với số nợ Ngân hàng Đông Á thì ông Sáu và bà H1 bỏ tiền ra để trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm hồ sơ chuyển nhượng, khi ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng

đất cho ông Sáu và bà H1 là chuyển nhượng toàn bộ hết đất của ông bà có cả phần đất có nhà của ông bà. Hiện nay ông bà vẫn còn thiếu ông Sáu và bà H1 số tiền 530.000.000 đồng. Ông bà thừa nhận có ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sáu và bà H1 nhưng thực tế ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông Sáu và bà H1. Nay ông bà không đồng ý giao đất và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn. Vào 11 tháng 02 năm 2015 ông bà có cổ cho ông Lê Thanh T2 phần đất có diện tích 05 công tầm lớn với giá là 130.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 01 năm sẽ chuộc lại, khi cổ đất giữa ông với ông T2 có làm giấy tay, có xác nhận của ấp Trọng Ban, xã Đông Hưng, huyện Cái Nước. Việc ông cổ đất cho ông T2 là do trước đây ông bà có vay của bà R số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là mỗi tháng ông bà trả lãi cho bà R số tiền 5.000.000 đồng bằng cách ông bà đóng hụi chết cho bà R, ông đóng hụi cho bà R được 05 tháng thì bãi hụi, ông bà không có khả năng trả lãi cho bà R, ngoài ra ông bà còn nợ bà R số tiền hụi là 30.000.000 đồng nên bà R yêu cầu giao đất cho bà R làm thì ông bà cổ cho ông Lê Thanh T2 là con của bà R phần đất 05 công tầm lớn với giá là 130.000.000 đồng, còn giữa bà R và ông T2 thỏa thuận như thế nào thì ông bà không biết. Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc đất trước đây, không yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp với bà H1 hiện nay chỉ có ông bà trực tiếp canh tác, không có người nào khác trực tiếp canh tác trên phần đất bà H1 tranh chấp với ông bà. Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản trước đây, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Thanh T2 trình bày: Trước đây ông H2 và bà N1 có thiếu bà R là mẹ ruột của ông số tiền 130.000.000 đồng, bà R nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng ông H2 và bà N1 không trả. Đến ngày 11/02/2015 ông có cổ của ông H2 và bà N1 phần đất 05 công tầm lớn với giá là 130.000.000 đồng, thời gian cổ đất là 01 năm ông H2 và bà N1 sẽ chuộc lại, khi cổ đất ông và ông H2 có làm giấy tay có xác nhận của chính quyền ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C .. Khi cổ đất ông không có giao tiền cho ông H2 và bà N1 nhưng ông có bỏ ra số tiền 130.000.000 đồng cho bà R, hiện nay bà R không còn liên quan trong vụ án, việc cổ đất là giữa riêng một mình ông với ông H2 và bà N1, không liên quan đến vợ ông. Phần đất ông cổ từ ông H2 và bà N1 hiện nay ông đã cổ lại cho ông Nguyễn Văn H4 với số tiền 130.000.000 đồng, không có quy định thời hạn chuộc lại đất. Ông yêu cầu ông H2 và bà N1 trả lại cho ông số tiền 130.000.000 đồng thì ông mới trả lại phần đất cổ cho ông H2 và bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị R trình bày: Trước đây ông H2 và bà N1 có thiếu bà số tiền 130.000.000 đồng, bà có nhiều lần yêu

cầu ông H2 và bà N1 trả nợ nhưng ông H2 và bà N1 không thực hiện trả nợ. Bà yêu cầu ông H2 và bà N1 giao đất cho bà canh tác nhưng ông H2 và bà N1 không có giao đất cho bà nhưng ông H2 và bà N1 làm giấy cổ đất cho ông Lê Thanh T2 là con ruột của bà phần đất có diện tích khoảng 05 công tầm lớn với giá là 130.000.000 đồng, có làm giấy tay nhưng Toàn không có giao tiền cho ông H2 và bà N1 mà giao lại cho bà đủ số tiền 130.000.000 đồng. Việc cổ đất là giữa ông H2, bà N1 với ông T2 chứ không có liên quan đến bà, bà xác định bà không có liên quan trong vụ án, bà xin từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H4 trình bày: Vào năm 2015, ông có nhận cầm cố từ ông Lê Thanh T2 phần đất ông T2 đã cổ từ ông H2 và bà N1 có diện tích khoảng 05 công tầm lớn với giá là 130.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là cho đến khi nào ông H2 và bà N1 chuộc lại đất. Việc ông cổ đất của ông T2 là do ông thực hiện, không có liên quan đến vợ ông. Nay ông yêu cầu ông T2 trả lại số tiền 130.000.000 đồng mà ông đã nhận cổ đất trước đây thì ông mới giao lại phần đất cổ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị Thu Hà về việc buộc ông Phan Hữu H2 và bà Nguyễn Thị N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết vào ngày 30 tháng 3 năm 2015.

Buộc ông Phan Hữu H2 và bà Nguyễn Thị N1 phải giao cho bà Lâm Thị Thu H1 phần đất thuộc các thửa số 0137; 0262; 0190; 0324; 0325 thuộc tờ bản đồ số 05 (Bản đồ 299) được thành lập và đưa vào sử dụng năm 1993 theo chỉ thị 299 của Hội đồng Bộ trưởng nay là Thủ tướng chính phủ.

Buộc ông Phan Hữu H2 và bà Nguyễn Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Lâm Thị Thu H1 số tiền bị thiệt hại trong quá trình không giao đất cho bà Lâm Thị Thu H1 là 75.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí đo đạc thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/4/2017, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 167/2018/DS-PT ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái

Nước. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cái Nước giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu ông H2, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và buộc ông H2, bà N1 giao đất lại cho bà H1 đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại (Căn cứ theo xác nhận của chính quyền địa phương thì số tiền thuê đất 18 tháng là 75.000.000 đồng) với số tiền là 4.166.000 đồng/tháng x 88 tháng = 366.608.000 đồng. Vị trí, hiện trạng, diện tích đất hiện nay không thay đổi. Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá số: 072/BDS.1806 ngày 27/6/2018 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Đông Dương.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:54/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Thu H1 đối với ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1. Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải giao lại cho bà Lâm Thị Thu H1 hai phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 25.738,4m² cùng toàn bộ cây cối, nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất. Hai phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02166 do Ủy ban nhân dân huyện Cái N cấp cho bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 02/11/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 15771 do Ủy ban nhân dân huyện Cái N cấp cho ông Phan Hữu H2 vào ngày 02/11/2000, thể hiện theo đo vẽ cụ thể như sau:

- Phần đất được ký hiệu S2+S3 = 4.682,7m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

- Phần đất được ký hiệu S3 = 13.578,4m², S2+ S5 = 8.380,4 m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số 58/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại cho bà Lâm Thị Thu H1 số tiền thiệt hại tổng cộng là 366.608.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị Thu H1 về việc bà Lâm Thị Thu H1 đồng ý trả lại giá trị căn nhà trên đất với số tiền 817.338.860 đồng cho ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 sau khi đối trừ số tiền bồi thường thiệt hại với số tiền 366.608.000 đồng, bà Lâm Thị Thu H1 còn phải thanh toán cho ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 số tiền là 450.730.860 đồng. Chi phí đo đạc

đo đạc, thẩm định, định giá: Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải chịu tổng cộng là 18.973.000 đồng, bà Lâm Thị Thu H1 đã nộp xong nên được đối trừ đối với số tiền 450.730.860 đồng. Như vậy tổng cộng bà Lâm Thị Thu H1 còn phải thanh toán cho ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 số tiền là 431.757.860 đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi đồng).

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Thanh T2, hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Thanh T2 với ông Nguyễn Văn H4 là vô hiệu.

Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho ông Lê Thanh T2 số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), buộc ông Lê Thanh T2 phải trả cho ông Nguyễn Văn H4 số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Văn H4 phải trả cho bà Lâm Thị Thu H1 phần đất đang nhận cầm cố được ký hiệu $S2+S3 = 4.682,7m^2$ (Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/6/2023, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. vì có cơ sở lừa dối chiếm đoạt tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N1, ông Phan Hữu H2 tranh luận: Trong quyết định đưa vụ án ra xét xử có Nguyễn Văn Mầm, Võ Tấn Liêm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày giao đất là không có hiệu lực. Giá trị thị trường và giá trị của hợp đồng là khác nhau. Ông Sáu, bà H1 vẫn còn đưa thiếu 52.000.000 đồng mới được 1.000.000 đồng theo biên nhận. Không khởi kiện bổ sung mà giao căn nhà cho bà H1 là vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn, ông Phan Hữu H2 tranh luận: Ông Sáu nói với ông là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Sáu giữ đất cho ông. Vì tin tưởng ông Sáu nên ông và vợ ông là bà N1 đã ký vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông chỉ có nhận 948.000.000 đồng của ông Sáu bao gồm tiền ông Sáu trả nợ Ngân hàng thay ông 530.000.000 đồng, tiền hụi ông thiếu 320.000.000 đồng, còn lại ông Sáu đưa tiền mặt thêm cho ông. Thực chất, ông không có chuyển nhượng đất cho ông Sáu, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả cách. Ông yêu cầu giữ phần đất theo hai hợp đồng chuyển nhượng trên cho

ông quản lý, sử dụng, ông đồng ý trả tiền thiếu cho ông Sáu, bà H1 948.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà N1 với ông Sáu, bà H1 là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1. Sửa bản án sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử xét nhận định:

[1] Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.050 m² thuộc thửa số 137, 262 tờ bản đồ số 05 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19.840 m² thuộc các thửa số 190, 324, 325 tờ bản đồ số 05 được chứng thực cùng ngày 07 tháng 5 năm 2015 (BL 397- 400).

[2] Xét hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều được lập thành văn bản và được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đông Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng hai phần đất trên đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước vào ngày 15 tháng 10 năm 2015 và đã điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên Phan Hữu H2, Nguyễn Thị N1 sang tên ông Tăng Văn Sáu, bà Lâm Thị Thu H1. Như vậy, về hình thức hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đúng quy định tại Điều 166 và Điều 188 Luật đất đai. Hai phần đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu H2 đứng tên diện tích 10.050m² và cho bà Nguyễn Thị N1 đứng tên diện tích đất 19.840m². Ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai phần đất đã cùng ký tên vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và đã được Ủy ban nhân dân xã Đông Hưng, huyện Cái Nước chứng thực. Ông H2, bà N1 thừa nhận có ký tên vào hai hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng cho rằng ông Sáu, bà H1 và ông H2, bà N1 thỏa thuận giữ đất lại cho ông H2, bà N1. Ông Sáu đã chết, bà H1 không thừa nhận, ông H2, bà N1 không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Ngoài ra, ông H2, bà N1 thừa nhận có thiếu ông Sáu, bà H1 số tiền Ngân hàng, tiền hui, tiền mượn trực tiếp với tổng số tiền 948.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, bà N1, ông H2 trình bày chỉ nhận 948.000.000 đồng nhưng không có văn bản chứng minh, trong khi ông H2 có ký tên vào biên nhận nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở để xác định giá trị chuyển nhượng đất của hai hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ông H2, bà N1 đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông Sáu, bà H1 trả nợ Ngân hàng thay cho ông H2, bà N1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển tên từ ông H2, bà N1 cho ông Sáu, bà H1 nên có cơ sở để xác định ông H2, bà N1 đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sáu, bà H1. Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà N1 với ông Sáu, bà H1 được chứng thực ngày 07 tháng 5 năm 2015 là có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 bộ luật dân sự năm 2005, cũng như Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý giao cho ông H2, bà N1 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 753,5 m² có căn nhà của ông H2, bà N1. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được chấp nhận. Nên ông H2, bà N1 phải giao lại cho bà H1 phần đất diện tích 25.665,8 m² và phần đất đang có tranh chấp với ông Hoàng, ông Tỷ. Đối với phần đất có tranh chấp với ông Trần Văn Tỷ, ông Trần Văn Hoàng diện tích 151,1 m², nguyên đơn yêu cầu để nguyên đơn tự thỏa thuận với ông Hoàng, ông Tỷ, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[4] Đối với căn nhà trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H2, bà N1 nên không buộc bà H1 trả cho ông H2, bà N1 giá trị căn nhà với số tiền 817.338.860 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H1, Hội đồng xét xử xét thấy, ông H2, bà N1 không chịu giao đất cho ông Sáu, bà H1 là do có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa có quyết định có hiệu lực công nhận hoặc không công nhận giá trị hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên không thể xác định thời gian chậm giao đất là thời gian ông H2, bà N1 gây thiệt hại cho bà H1 nên án sơ thẩm buộc ông H2, bà N1 bồi thường thiệt hại số tiền 366.608.000 đồng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[6] Đối với phần đất có tranh chấp với ông Trần Văn Tỷ, ông Trần Văn Hoàng diện tích 151,1 m², nguyên đơn yêu cầu để nguyên đơn tự thỏa thuận với ông Hoàng, ông Tỷ và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[7] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích của bà N1 yêu cầu hủy án sơ thẩm lý do Hội thẩm Nguyễn Văn Mâm, Võ Tấn Liêm có tên trong quyết định đưa vụ án ra xét xử và có tên trong quyết định hoãn phiên tòa. Sau đó, án sơ thẩm bị hủy nhưng khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án thì Hội thẩm Nguyễn Văn Mâm, Võ Tấn Liêm tham gia giải quyết trong vụ án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DSST ngày 06 tháng 6 năm 2023. Xét thấy, hai Hội thẩm nhân dân chỉ tham gia phiên tòa tại phần thủ tục do vắng mặt đương sự trong vụ án nên phiên tòa trên đã bị hoãn. Ông Mâm và ông Liêm không có tham gia phiên tòa sơ thẩm có bản án bị hủy nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ông Phan Hữu H2 cho rằng ông ký hợp đồng chuyển nhượng là do bị ông Sáu, bà H1 lừa vì hứa với ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng để giữ đất dùm ông H2. Trình bày này là không có căn cứ. Bởi lẽ, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sáu, bà H1 thì ông

H2, bà N1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, ông H2 còn thiếu nợ hui của ông Sáu 320.000.000 đồng theo thừa nhận của ông H2 còn số tiền còn lại trả tiền mặt. Nếu chỉ có lập hợp đồng giả tạo vì sao lại có biên nhận nhận số tiền 1.000.000.000 đồng và ngoài các khoản nợ trả cho Ngân hàng và tiền hui còn nhận thêm tiền mặt để đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Điều này thể hiện có việc thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 yêu cầu hoãn phiên tòa để cho ông H2 tham gia phiên tòa. Xét thấy, ông H2 đã trình bày ý kiến, tranh luận của mình tại các phiên tòa ngày 07 tháng 10 và ngày 05 tháng 12 năm 2023. Phiên tòa ngày 05 tháng 12 năm 2023 ngừng để xác định phần đất gắn liền căn nhà của ông H2. Tại phiên tòa, cũng có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 tham gia bảo vệ cho ông. Hơn nữa, ông Phan Hữu H2 không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt ông H2 cũng không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá số tiền 4.620.000 đồng và chi phí đo đạc số tiền 12.853.000 đồng. Tổng chi phí là 17.473.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 17.473.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu đo đạc phần đất gắn liền với căn nhà để giao cho bị đơn và Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N1 nên chi phí thẩm định, đo đạc số tiền 7.776.000 đồng, nguyên đơn tự chịu số tiền này (đã nộp xong).

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị Thu H1, bà Nguyễn Văn Nét, ông Phan Hữu H2 được miễn nộp án phí.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 trên 60 tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Thu H1 đối với ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1.

Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải giao lại cho bà Lâm Thị Thu H1 phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 25.665,8m² và cây trồng trên đất. Phần đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh C. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02166 do Ủy ban nhân dân huyện Cái N cấp cho bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 02/11/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 15771 do Ủy ban nhân dân huyện Cái N cấp cho ông Phan Hữu H2 vào ngày 02/11/2000, thể hiện theo đo vẽ cụ thể như sau:

- Phần đất được ký hiệu S2 (số thửa 521) và S3 (số thửa 473) có diện tích 4.682,7m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

- Phần đất được ký hiệu S3 (số thửa 314) có diện tích 13.578,4m² và phần đất có diện tích S2 (số thửa 63) có diện tích 2.718,8 m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số 58/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

- Phần đất ký hiệu số 2 (D3M3M6N1N2N3N4N5) diện tích 4.685,9 m² (Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật-Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Cà Mau)

Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên phần đất diện tích 25.738,4 m² để trả đất cho bà Lâm Thị Thu H1.

Bà Lâm Thị Thu H1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Thu H1 về việc yêu cầu ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 bồi thường thiệt hại số tiền 366.608.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị Thu H1 về việc đồng ý giao trả cho ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phần đất diện tích 753,5m² có căn nhà của ông H2, bà N1, có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía bắc cạnh N5N4N3N2 dài 55.66m;
- + Phía nam cạnh D5N1 dài 44,83m;
- + Phía tây cạnh D5N5 dài 3,98m
- + Phía đông cạnh N1N2 dài 25,49m.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Thanh T2 và hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Thanh T2 với ông Nguyễn Văn H4 là vô hiệu.

Buộc ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 trả cho ông Lê Thanh T2 số tiền 130.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Thanh T2 trả cho ông Nguyễn Văn H4 số tiền 130.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H4 phải trả cho bà Lâm Thị Thu H1 phần đất được ký hiệu S2, S3 có diện tích 4.682,7m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/2018 ngày 26/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước).

Về chi phí tố tụng: Ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 phải chịu chi phí tố tụng 17.473.000 đồng; bà Lâm Thị Thu H1 đã nộp số tiền trên. Ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 trả cho bà H1 số tiền 17.473.000 đồng.

Bà Lâm Thị Thu H1 phải chịu chi phí đo đạc 7.776.000 đồng (đã nộp xong)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Thu H1, ông Phan Hữu H2, bà Nguyễn Thị N1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lâm Thị Thu H1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 8.650.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010189 ngày 05 tháng 01 năm 2016 và số tiền 1.875.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010709 ngày 21 tháng 9 năm 2016 (do chị Lý Ngọc T5 nộp thay), được nhận lại toàn bộ.

Ông Lê Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.500.000 đồng, ông Lê Thanh T2 đã dự nộp 3.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004920 ngày 04 tháng 12 năm 2019 (do bà Nguyễn Thị R nộp thay) được đối trừ, ông Lê Thanh T2 còn phải nộp 3.250.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Minh Trung